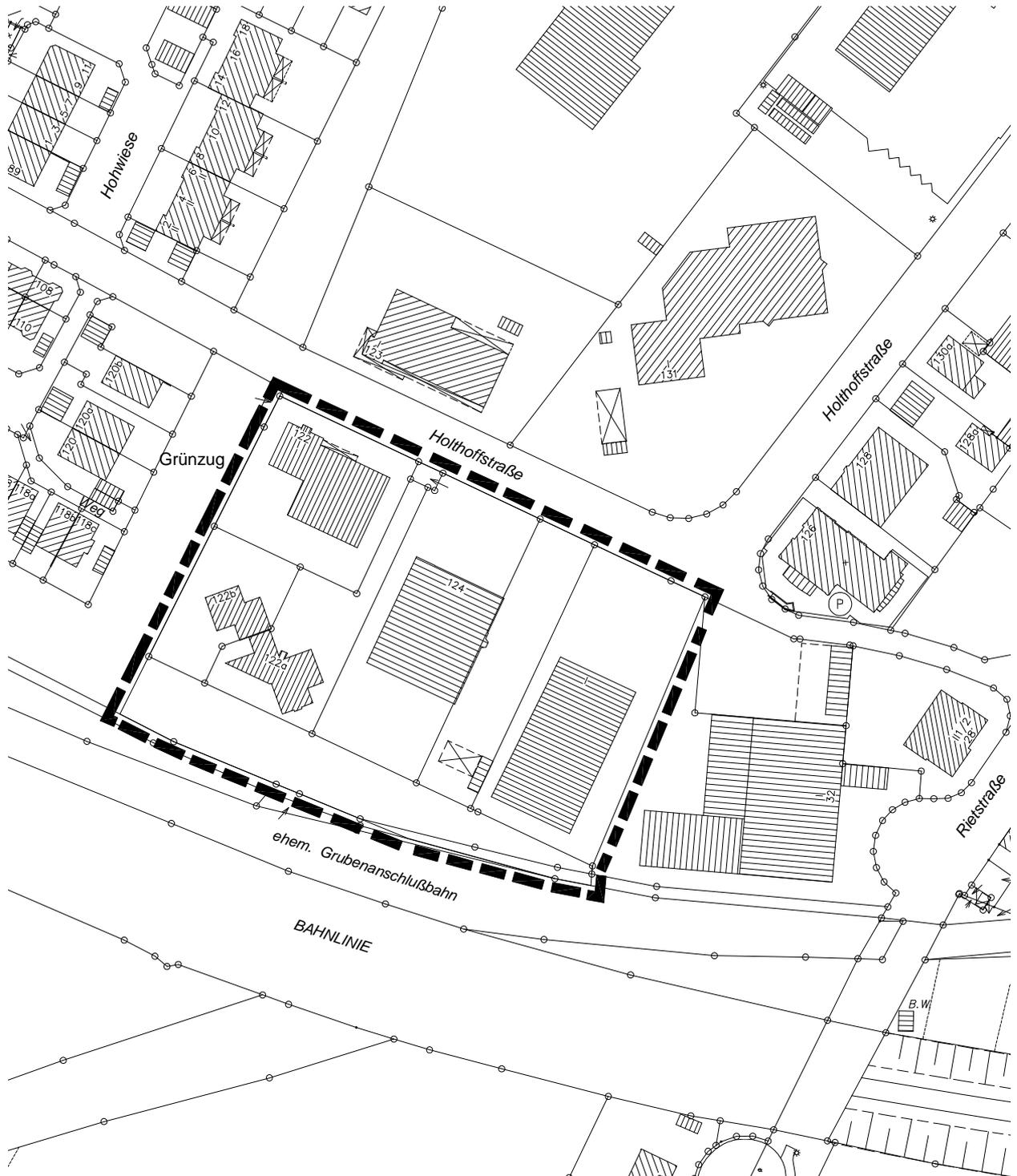


**Begründung**  
**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar -**  
**20. Änderung - vereinfachtes Verfahren -**



## **1. Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 234 – Hochlar – soll für einen Bereich zwischen einem vorhandenen Grünzug, der ehemaliger Grubenanschlussbahn, der Holthoffstraße und einer Linie ca. 80 m westlich der Rietstraße in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden.

## **2. Planungserfordernis und Planungsziel**

Anlass der Änderung sind Anforderungen vorhandener Bebetriebe, ihre Gewerbeflächen betriebsbedingt nach Süden zu erweitern.

Die zwischen der Holthoffstraße und dem Grünzug gelegenen Gewerbegrundstücke erstrecken sich nach Süden bis zu einer Grünfläche, in der ein Fuß- und Radweg verläuft und die an die ehemalige Grubenanschlussbahn grenzt.

Diese südlich verlaufende Grünfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Recklinghausen und ist zum Teil an die angrenzenden Gewerbebetriebe verpachtet. Aus heutiger Sicht stellt sie noch keine Parkanlage i.S. der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 234 – Hochlar – mit Aufenthaltsqualität dar. Von daher ist es möglich, den Wünschen der Betriebe in gewissem Umfang Rechnung zu tragen.

Der seit dem 23.11.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 234 – Hochlar – setzt den genannten Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage fest. Diese Festsetzung steht der Erweiterung der Gewerbeflächen entgegen. Da eine Erweiterung der Gewerbeflächen in geringem Umfang städtebaulich vertretbar ist – die Funktion der bisherigen Grünfläche bleibt grundsätzlich erhalten -, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 (2) BauGB aber nicht in Betracht kommt, wird durch eine Änderung des Bebauungsplans die Festsetzung als Grünfläche für einen etwa 10 Meter breiten Streifen aufgehoben und stattdessen eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen festgesetzt. Das Baufenster wird um 5 m nach Süden erweitert und den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Die verbleibenden Flächen bis zur Planbereichsgrenze (ca. 4 – 7 m) werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Gliederung des Baugebietes in einer Tiefe von 20 m entlang des Grünzuges, wonach nur Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Ziffer 2 und § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO zulässig sind (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), beibehalten. Dadurch wird auch weiterhin der Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Störungen und Belästigungen sichergestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 234 Hochlar ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Planverfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 26.04.2004 die Einleitung des Verfahrens zur Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB des Bebauungsplans Nr. 234 – Hochlar – 20. Änderung – Südseite Holthoffstraße – zur Kenntnis genommen.

Um den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, haben die Planunterlagen der 20. Änderung – vereinfachtes Verfahren - des Bebauungsplanes Nr. 234 – Hochlar – Südseite Holthoffstraße - gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Recklinghausen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen in der Zeit vom 18.05.2004 bis 18.06.2004 ein-

schließlich öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in Kenntnis gesetzt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurden Anregungen und Hinweise geäußert bzw. Stellungnahmen abgegeben, die gem. § 1 Abs. 6 BauGB geprüft und der Abwägung unterzogen wurden.

#### 4. Umweltbelange

Die Prüfung der Umweltbelange hat folgendes, zusammenfassendes Ergebnis ergeben. Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes sind u.a. gem. §§ 18 – 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Mittels der Eingriffsbilanzierung nach der Recklinghäuser Methodik sind folgende Inhalte vollständig erfasst und bewertet worden:

- Bestandsaufnahme und –bewertung
- Eingriffsermittlung und –bewertung
- Ermittlung des notwendigen Kompensationsumfanges
- Bestimmung der Kompensationsmaßnahmen
- Eingriff- Ausgleich- Bilanz

Der rd. 932 m<sup>2</sup> große Eingriffsbereich des 11.167m<sup>2</sup> großen Bebauungsplanbereichs umfasst die derzeit als Grünfläche und künftig als Gewerbegebiet GE II (GRZ 0,8 / GFZ 1,6) festgesetzte Fläche. Dagegen stellt die Erweiterung der Baugrenze um 5 m nach Süden keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans stellt heute bereits ein Gewerbegebiet dar, das sich durch hohe Versiegelungsgrade und gleichzeitig einem geringen Durchgrünungsanteil charakterisiert.

Die Erfassung und Bewertung aller Umweltbelange i.S. des § 1a BauGB für den Bebauungsplanbereich Nr. 234/20. Änderung – Südseite Holthoffstrasse – hat ergeben, dass die Schutzwürdigkeit sämtlicher Umweltbelange aufgrund einer bereits vorhandenen anthropogenen Vorbelastung als gering einzustufen ist. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes bedeutet eine nur geringe Veränderungsintensität der Umweltbelange in der Zukunft.

Die Kompensationsbedarfsermittlung folgt der Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Grundlage der Berechnung ist eine Biotopwertliste, die den Biotop- und Nutzungstypen entsprechende Wertfaktoren (je m<sup>2</sup>) zuordnet. Die Wertskala reicht von -2 bis 10, wobei 10 den höchsten ökologischen Wert darstellt. Ausprägung, Alter, Lage etc. lassen innerhalb der Biotop- typengruppen Ergänzungen und Differenzierungen zu. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des Kreises Recklinghausen verwiesen.

Bei der Kompensationsbedarfsermittlung für den Bebauungsplan Nr. 234/20. Änderung Südseite Holthoffstrasse - werden folgende Voraussetzungen berücksichtigt:

- Der Biotopwertermittlung liegen die Biotopwertfaktoren der Biotopwertliste zugrunde.
- Der Wertfaktor für das GEII wird mit 0 festgelegt. (dwg 25.05.2004).

Der Vorher-Nachher-Vergleich ergibt für den **Eingriffsbereich** ein Defizit von insgesamt **- 652 Biotopwertpunkten.**

Zur Deckung des Eingriffsdefizits für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 18 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen im Bebauungsplanbereich keine potenziellen Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Daher wird zwischen Eingriff und Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB eine Zuordnungsfestsetzung zum Ausgleichsflächen-Pool „Im Hinsberg“ (Bebauungsplan Nr. 208 – Im Hinsberg –) getroffen.

Der Kostenerstattungsbetrag wird über einen Vorausleistungsbescheid gesondert erhoben. Der Kostenerstattungsbetrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

## **5. Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 234 – Hochlar – behalten ihre Wirksamkeit und werden für den Geltungsbereich der 20. Änderung um folgende ergänzt.

### **5.1. Zuordnungsfestsetzung zwischen Eingriff und Ausgleich**

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB wird das in der Eingriffsbilanzierung ermittelte Eingriffsdefizit als Ausgleich dem städtischen Ausgleichsflächen-Pool „Im Hinsberg“ (Bebauungsplan Nr. 208 – Im Hinsberg –) zugeordnet.

### **5.2. Hinweise**

Die Satzung zum Schutze und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen vom 28.03.2001 ist zu berücksichtigen.

Die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 17.11.1998 ist zu beachten.

Recklinghausen, den 20.08.2004

Rapien  
Städt. Baudirektor